

OMGEVINGSVERGUNNING L20170348
ONTWERPBESCHIKKING

Oprichten van 18 woningen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Schouw 37 1 t/m 35 (oneven)

Ontwikkelbedrijf Waaranders B.V.

ONTWERP

Vergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepalingen dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (projectbesluit)

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden als gewaarmerkte stukken meegezonden en maken onderdeel uit van dit besluit:

3126013_1501491359417_RO_-_Schouw_37_v1-1_DEF.pdf	31-07-2017
3126013_1501680059136_01_Plattegrond_begane_grond_en_1e_verdieping.pdf	02-08-2017
3126013_1501680114352_02_Plattegrond_2e_verdieping.pdf	02-08-2017
3126013_1501680212739_1446C_kleur_-_en_materialenschema_9_rijwoningen_Hanzepark.pdf	02-08-2017
3126013_1501680251781_19013-01_1_v1_Bouwaanvraag_notitie_2017-07-27.pdf	02-08-2017
3126013_1501680287048_BA05_Bouwbesluit_tussenwoning.pdf	02-08-2017
3126013_1501680328083_03_Gevels_en_Doorsneden.pdf	02-08-2017
3126013_1501680359933_BA06_Bouwbesluit_hoekwoning.pdf	02-08-2017
3126013_1501680382157_BA07_Ventilatie_tussenwoning.pdf	02-08-2017
3126013_1501680406321_BA09_Enkele_berging.pdf	02-08-2017
3126013_1501680437865_BA08_Ventilatie_hoekwoning.pdf	02-08-2017
3126013_1501680460190_BA10_Dubbele_berging-.pdf	02-08-2017
3126013_1501680484997_EP_rapport_Lelystad_Hanzepark_De_Schouw_Hoekwoning_links.pdf	02-08-2017
3126013_1501680530462_EP_rapport_Lelystad_Hanzepark_De_Schouw_Hoekwoning_rechts.pdf	02-08-2017
3126013_1501680567527_EP_rapport_Lelystad_Hanzepark_De_Schouw_Rijwoning.pdf	02-08-2017
3126013_1501680651580_Ventilatieberekening_hoekwoning.pdf	02-08-2017
3126013_1501680674727_Ventilatieberekening_tussenwoning.pdf	02-08-2017
3126013_1501680800328_Daglichtberekening_hoekwoning.pdf	02-08-2017
3126013_1501680823582_Daglichtberekening_tussenwoning.pdf	02-08-2017
3126013_1508497442424_S_01_Situatie.pdf	20-10-2017

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

Definitieve constructieve bescheiden (UO) ten behoeve van uitvoering.

Voorwaarden

Zie de deelbeschikkingen

Het college van de gemeente Lelystad,

namens deze,

de adviseur van het team Wabo en bestemmingsplannen van de afdeling Dienstverlening,

E. Westerink.

Terinzagelegging

Een ieder kan de ontwerpbeschikking, alsmede de aanvraag en de daarbij behorende stukken inzien bij de afdeling Dienstverlening in het Stadhuis, Stadhuisplein 2 te Lelystad. Inzage is bij voorkeur mogelijk op werkdagen tussen 09:00 uur en 12:00 uur. Buiten deze tijden wordt u verzocht telefonisch een afspraak te maken. Dit kan vanaf de datum van terinzagelegging **23 november 2017** tot het einde van de zienswijzentermijn. Op verzoek zullen de stukken mondeling worden toegelicht.

Zienswijzen

Binnen zes weken na de datum van terinzagelegging van deze ontwerpbeschikking kan iedereen daartegen gemotiveerde zienswijzen (schriftelijk of mondeling) inbrengen. De schriftelijke zienswijzen moeten worden ingebracht bij het college van de gemeente Lelystad, Postbus 91, 8200 AB Lelystad. Na afloop van de zienswijzentermijn wordt een definitieve beschikking (omgevingsvergunning) opgesteld. Tegen deze uiteindelijke beschikking kan vervolgens eventueel beroep aangetekend worden door:

1. de adviseurs die van de gelegenheid gebruik hebben gemaakt om advies uit te brengen;
2. belanghebbenden, die eerder in de procedure hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt;
3. belanghebbenden, die bezwaren hebben tegen wijzigingen die bij het geven van de beschikking ten opzichte van het ontwerp daarvan zijn aangebracht;
4. belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om eerder hun zienswijzen kenbaar te maken.

Inlichtingen

Nadere inlichtingen over de procedure of een toelichting op de stukken die ter inzage liggen kunt u krijgen bij de afdeling Dienstverlening, telefoonnummer 14 0320.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

I. Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is, voor zover van toepassing, bepaald dat de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen alleen mag en moet worden geweigerd als:

- niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften;
- niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen;
- het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan redelijke eisen van welstand (artikel 12 van de Woningwet).

Bouwbesluit

- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen en voorschriften van het Bouwbesluit;

Bouwverordening

- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Lelystad;

Bestemmingsplan

- Het bouwwerk is strijdig met de bestemming 'Wooncentrum (WC)' artikel 12 van het bestemmingsplan 'Scheepswijk- Midden' omdat eengezinswoningen niet vallen onder de doeleindenomschrijving Wooncentrum en de maximale bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden;
- Voor de daarvoor benodigde afwijking van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening";

Welstand

- Volgens het positieve advies van 9 november 2017 van de Welstandscommissie voldoet het bouwwerk aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies over.

II. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Voor het vaststellen van de plaats en de peilhoogte van het bouwwerk dient u tenminste een week van tevoren contact op te nemen met de behandelend inspecteur van het team Wabo en bestemmingsplannen;
- De constructie is ten behoeve van de vergunning globaal beoordeeld conform het gestelde in de MOR artikel 2.7 lid 2. Aangezien de constructie nog niet definitief is ingediend, dient u voor de uiteindelijke beoordeling zorg te dragen voor het tijdig, doch minimaal 3 weken voor de start van de bouw, indienen van definitieve bescheiden.

Over de goedkeuring op de hoofdconstructie en overige onderdelen wordt u middels aparte brieven nader geïnformeerd.

- Onderstaande aanvullende bescheiden dienen alsnog in tweevoud bij het bouw- en woningtoezicht te worden ingediend en te zijn goedgekeurd voordat met de bouw wordt gestart:
 - Kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om aan te tonen dat de toe te passen materialen en/of bouwdelen voldoen aan de voorschriften;
- Van de toe te passen materialen en kleuren in de uitwendige scheidingsconstructies, dienen monsters bij het bouw- en woningtoezicht te worden ingediend en te zijn goedgekeurd alvorens de betrokken materialen en kleuren mogen worden verwerkt;
- Van materialen en bouwdelen waarvoor het bouw- en woningtoezicht dit noodzakelijk acht dienen vooruitlopend op de verwerking daarvan kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken te worden overgelegd;

III. Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1, lid 1 onder a, en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden verleend.

ONTWERP

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

I. Overwegingen

Volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, toch worden verleend. De activiteit wordt ruimtelijk verantwoord geacht, wat blijkt uit de goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij dit besluit is gevoegd. De aanvraag voldoet aan het besluit van de gemeenteraad d.d.12-10-2010 waardoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht.

II Motivering

Zie hiervoor de, bij de aanvraag bijgevoegde en deel uitmakend van deze beschikking, goede ruimtelijke onderbouwing.

III Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c, en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden verleend.